

Papenburg

# Seltene Kombination aus Kapitalanlage, Wohnqualität und Pferdeidylle

Objektnummer: 26388011



**KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 573 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 7.088 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26388011 - 26871 Papenburg**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26388011 - 26871 Papenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26388011
Wohnfläche	ca. 573 m <sup>2</sup>
Zimmer	18
Badezimmer	9
Baujahr	1989
Stellplatz	4 x Carport, 8 x Freiplatz

Kaufpreis	1.195.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 234 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 672 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26388011 - 26871 Papenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>156.50 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>19.06.2032</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>E</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1989</b>

Objektnummer: 26388011 - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388011 - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388011 - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388011 - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388011 - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388011 - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388011 - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388011 - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388011 - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388011 - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388011 - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26388011 - 26871 Papenburg**

## **Ein erster Eindruck**

Diese außergewöhnliche Immobilienanlage vereint auf eindrucksvolle Weise Wohnen, Vermietung, Freizeit und Pferdehaltung auf einem großzügigen Grundstück von ca. 7.088 m<sup>2</sup>. Das Angebot umfasst insgesamt drei Flurstücke mit einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten, einem Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten, einer großen vermieteten Halle sowie einem Reitplatz mit Drainage und angrenzenden Grünflächen, welche die seltene Möglichkeit schaffen, Wohnen und Pferdehaltung in unmittelbarer Nähe miteinander zu verbinden.

Die laufend renovierten und instand gehaltenen Immobilien eröffnet damit eine seltene Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten: Sie eignet sich als attraktive Kapitalanlage mit mehreren vermieteten Einheiten, ebenso aber auch für Käufer, die großzügiges Wohnen mit Pferdehaltung und zusätzlichen Mieteinnahmen verbinden möchten. Besonders reizvoll ist die direkte Lage der Pferdeflächen am Wohnbereich – hier kann der Traum vom Leben mit den eigenen Pferden unmittelbar am Haus Wirklichkeit werden.

Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1989 umfasst sechs Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 190 m<sup>2</sup>, 72 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup>, 56 m<sup>2</sup>, 53 m<sup>2</sup> und 22 m<sup>2</sup>. Die großzügige Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 190 m<sup>2</sup> bietet dabei insbesondere für Eigennutzer eine interessante Perspektive. Ergänzt wird das Gebäude durch eine Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2020 mit ca. 29 kWp.

Das 2004 renovierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1954 bietet zwei weitere Wohneinheiten. Die Erdgeschosswohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> überzeugt durch einen großen Garten, eine Terrasse sowie einen eigenen Kellerbereich. Die Dachgeschosswohnung mit ca. 48 m<sup>2</sup> verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Bad und einen Abstellraum; eine Einbauküche ist bereits vorhanden.

Ein weiterer wertvoller Bestandteil des Angebots ist die derzeit vermietete Halle mit ca. 9 x 11 m Grundfläche. Sie bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich unter anderem als Lager-, Unterstell- oder pferdebezogene Fläche. Ein separates WC und eine Sattelkammer sind ebenfalls vorhanden.

Für Pferdeliebhaber bietet die Immobilie ein besonderes Highlight: Der großzügige ca. 20 m x 40 m Reitplatz mit Drainage sowie Flutlicht und die angrenzenden Freiflächen mit Offenstall schaffen beste Voraussetzungen für eine Nutzung mit Pferden in direkter Wohnnähe - die je nach Bedarf entweder eigengenutzt oder zur Generierung weiterer Einnahmen vermietet werden können. Die Verbindung aus Wohnen, Vermietung und

**Pferdehaltung ist in dieser Form nur selten zu finden.**

**Abgerundet wird das Angebot durch eine ca. 135 m<sup>2</sup> große, isolierte Poolhalle mit Schwimmbereich, Sauna, Partyraum und separatem WC. Dieser zusätzliche Gebäudeteil eröffnet weitere Möglichkeiten für Freizeit, Entspannung und geselliges Beisammensein. Es besteht die Möglichkeit eines Umbaus zur Lagerhalle, um weitere Mieteinnahmen zu erzielen.**

**ENERGIEAUSWEISDATEN EFH**

**Baujahr 1954, erneuert 1996**

**Endenergieverbrauch 132,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

**Energieklasse E**

**Objektnummer: 26388011 - 26871 Papenburg**

## **Ausstattung und Details**

- EFH Baujahr 1954 - erneuert 1996, MFH Baujahr 1989
- Renovierung EFH 2004
- Mauerwerk gedämmt (2014) MFH
- Gas Heizungen 2005 und 2026
- Wohnmobilgarage (2007)
- Badsanierungen 2014 MFH
- neue Dachfenster 2026 MFH
- EFH EG ca. 70 m<sup>2</sup>, DG ca. 48 m<sup>2</sup>
- MFH Wohnungen EG ca. 190 m<sup>2</sup>, EG ca. 72 m<sup>2</sup>, OG ca. 60 m<sup>2</sup>, OG ca. 56 m<sup>2</sup>, ca. 55 m<sup>2</sup>, ca. 22 m<sup>2</sup>
- PV-Anlage aus 2020 mit 29 kWp und Einspeisevergütung MFH
- ca. 135 m<sup>2</sup> schall- und feuchtigkeitsisolierte Poolhalle (renoviert 2013) mit Sauna und Partyraum + WC
- Reitplatz (ca. 20 m x 40 m) mit Drainage und Flutlicht (durch Fachfirma erbaut)
- Pferdewiese mit Offenstall
- große Halle (ca. 9 m x 11 m) mit WC und möglicher Sattelkammer
- 4 Carportstellplätze + 8 Freiplätze
- Kaminofen (2006) MFH
- Wintergarten (2013) MFH
- teilweise Fußbodenheizung
- teilweise sanierte Badezimmer (bodengleiche Duschen, Badewannen)
- jede Wohnung verfügt über eine Einbauküche
- abschließbare Lagerräume im Außenbereich für das MFH
- massives Hoftor

**Objektnummer: 26388011 - 26871 Papenburg**

## **Alles zum Standort**

Papenburg bietet für Kapitalanleger überzeugende Rahmenbedingungen und präsentiert sich als solider Wohnstandort mit nachhaltigem Nachfragepotenzial. Die Stadt verfügt über eine stabile wirtschaftliche Basis, eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur sowie eine kontinuierliche städtebauliche Entwicklung – Faktoren, die für eine dauerhaft gute Vermietbarkeit und langfristige Werthaltigkeit von Wohnimmobilien sprechen.

Die Wohnlage ist geprägt von einem gepflegten, gewachsenen Umfeld mit aufgelockerter Bebauung und hoher Wohnqualität. Gerade diese Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen und zugleich guter infrastruktureller Anbindung macht den Standort für breite Mietergruppen attraktiv. Für Investoren bedeutet dies eine günstige Ausgangslage im Hinblick auf nachhaltige Nachfrage und ein solides Vermietungsumfeld.

Besonders vorteilhaft ist die gute Nahversorgung und Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte, Apotheken sowie Freizeitangebote befinden sich in gut erreichbarer Entfernung und stärken die Alltagstauglichkeit des Standorts. Diese Faktoren wirken sich unmittelbar positiv auf die Vermietbarkeit aus und erhöhen die Attraktivität für langfristige Mietverhältnisse.

Auch die Verkehrsanbindung trägt zur Standortqualität bei. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, der Bahnhof Papenburg ergänzt die überregionale Erreichbarkeit und erhöht die Flexibilität für Berufspendler und mobile Haushalte. Eine gute Infrastruktur ist insbesondere aus Anlegersicht ein wesentlicher Faktor, da sie die Nachfrage stabilisiert und die Marktgängigkeit der Immobilie verbessert.

Papenburg überzeugt darüber hinaus durch eine positive Verbindung aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und einem insgesamt stabilen Marktumfeld. Die Stadtentwicklung sowie das familienfreundliche Wohnumfeld schaffen verlässliche Voraussetzungen für eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum. Damit bietet der Standort eine gute Basis für eine nachhaltige Investition mit langfristiger Perspektive.

Für Kapitalanleger ergibt sich somit ein attraktives Gesamtbild: solide Mikrolage, breite Mieterzielgruppe, gute Vermietbarkeit und ein stabiles Umfeld mit Entwicklungspotenzial. In Kombination mit der vorhandenen Infrastruktur und der hohen Wohnqualität stellt Papenburg einen interessanten Standort für renditeorientierte Investitionen in Wohnimmobilien dar.

**Objektnummer: 26388011 - 26871 Papenburg**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26388011 - 26871 Papenburg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Holger Klages**

---

**Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems**

**Tel.: +49 591 - 13 05 92 21**

**E-Mail: [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**